



XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 787 de 2021

S/C — Comisión Especial de ambiente

VECINOS DEL BALNEARIO BUENOS AIRES

Delegación

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 16 de noviembre de 2021

(Sin corregir)

Preside: Señor Representante Daniel Martínez Escames (Vicepresidente).

Miembros: Señores Representantes Walter Cervini, Mario Colman, Lucía Etcheverry Lima, Virginia Fros Álvarez, Daniel Gerhard, Rafael Menéndez y César Vega Erramuspe.

Concurren: Señora Analía Ciganda y señores Mateo Peña, Jorge Romero y Gustavo Nagy.

Secretaria: Señora Pamela Klappenbach.

═══II═══

SEÑOR PRESIDENTE (Daniel Martínez Escames).- Habiendo número, está abierta la reunión.

¿Alguien quiere hacer algún planteo antes de que ingresen nuestros invitados?

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

——Voy a dar lectura a la solicitud de estos vecinos y vecinas organizados del balneario Buenos Aires y la Costa. "Maldonado, 12 de octubre de 2021 Comisión de Medio Ambiente Diputado Federico Ruiz Presente

Vecinos y vecinas organizados en defensa de la franja costera, con el respaldo de la comisión de vecinos del Balneario Buenos Aires, solicitan por este medio una reunión con la comisión de Medio Ambiente ya que consideramos grave y urgente la situación de nuestra franja costera. Nos encontramos involucrados con la defensa de los padrones públicos 10.108 y 10.109, que fueron cedidos a las sociedades Lenore S.A, Kalin Assets S.A y Arwen Inc. por parte de la Intendencia Departamental de Maldonado (IDM). Las empresas tienen planificado construir un complejo hotelero a lo largo de nuestra costa dañando de manera irreparable las dunas y el ecosistema del lugar. Tenemos como precedente lo sucedido en el Balneario Santa Mónica, en donde el mar afectó severamente la ruta 10 a lo largo de 2 kilómetros en 2016. El carácter público de las tierras y el impacto ambiental es uno de los temas que tanto preocupan a vecinos y vecinas que se están movilizando defendiendo nuestra costa, y no solo del Balneario Buenos Aires, sino a lo largo de la franja costera, desde Colonia hasta Rocha. Agradecemos su tiempo Atte Vecinos y vecinas organizados del Balneario Buenos Aires y la Costa".

(Ingresa a sala una delegación de vecinos del balneario Buenos Aires)

——Muy buenos días, vecinos y vecinas organizados del balneario Buenos Aires y la costa; así es como se presentaron en la nota. En nombre de la Comisión Especial de Ambiente les damos la muy bienvenida a esta Casa. Ustedes solicitaron ser recibidos para plantear una situación particular que advierten en la vida del balneario Buenos Aires y parte de la costa de Maldonado. Para nosotros es un placer recibirlos, y una responsabilidad mayor porque, como integrantes de esta Comisión, nos sensibilizan mucho los temas vinculados al medio ambiente.

Hoy nos acompañan la señora Analía Ciganda y los señores Mateo Peña, Jorge Romero y Gustavo Nagy.

Les reitero la bienvenida y con mucho gusto les cedemos el uso de la palabra. Los escuchamos con mucho gusto.

SEÑOR ROMERO (Jorge).- Señor presidente, integrantes de la Comisión Especial de Ambiente de la Cámara de Diputados, buenos días. Profundo agradecimiento de la comunidad del balneario Buenos Aires por vuestra amable recepción y la provisión de los recursos necesarios para poder realizar nuestras presentaciones de la mejor manera.

Mi nombre es Jorge Romero, soy el vocal del grupo Balneario Buenos Aires franja costera. Soy el médico de esa comunidad desde hace veintiún años y resido en la zona. Por lo tanto, he sido testigo privilegiado del desarrollo ambiental y urbanístico de esa zona, que fue desde una región virgen a lo que es hoy, que intentaremos mostrarles.

(Se muestran trasparencias)

——Aquí aparece la urbanización del balneario Buenos Aires. Lo que están viendo es una foto aérea, probablemente de Google Maps. Abarca unos 10 kilómetros lineales sobre la costa. La línea costera se dibuja con el océano Atlántico. La costanera hoy se

llama Ruta N° 10. Hemos medido ese ancho y tiene 200 metros, máximo, en sector que ahora nos ocupa. Está señalado sobre la derecha, con una flecha roja, el sector que hoy nos trae a este recinto. El área problema se la denomina padrón 10.108 y 10.109 y los estoy señalando con el cursor. Abarcan desde la calle 30 a la 45 del balneario Buenos Aires. Son quince manzanas en total, de esa franja costera, que ayer mensuramos en Google Earth, estaba a 200 metros del límite de ribera.

Estos sucesos tienen una larga historia. Comienzan en 1938 cuando se celebra la venta de fracciones de campo de los patrones rurales 6.012 y 6.013 de las hermanas Píriz al señor Víctor Sagredo por escritura del escribano Fernández Chávez. En la escritura se describen todos los límites de las fracciones adquiridas por Sagredo y se integra a ella un plano del agrimensor Odizzio. O sea que en la escritura de compra-venta hay un plano del agrimensor. En ambos documentos se establece inequívocamente que las fracciones tienen como límite sur y sureste la zona fiscal de 150 metros contigua al mar. Está entre comillas porque es sic. Este hecho queda documentado con la firma de las vendedoras Píriz y del comprador Sagredo, reconociendo la escritura, y reconocen todos ellos -en carácter de compradores y vendedores- el carácter fiscal de la zona denominada zona fiscal de 150 metros, contigua al mar.

A los pocos meses, Sagredo -que se hubo de las fracciones de campo 6.012 y 6.013, padrones rurales- se une con el otro propietario, Luis Barrio Ronco, y realizan el fraccionamiento del barrio balneario Buenos Aires, que se presenta, registra y autoriza, en la Intendencia de Maldonado, algo así como en setiembre de 1938.

En el plano correspondiente, presentado por Sagredo y Barrios, también el agrimensor Odizzio, además de los solares y las calles, define una rambla -que es la actual Ruta N° 10-, que se dibuja al norte de la línea que separa la zona fiscal de 150 metros, que mostraremos más adelante.

El documento evidencia que para los propietarios Sagredo y Barrios, el ingeniero Odizzio y la propia Intendencia de Maldonado, todo lo que queda al sur, sureste, de la rambla -actual Ruta N° 10- es zona fiscal. Les aproximamos la segunda hoja de la escritura de 1938, de la compra-venta realizada entre las hermanas Píriz y el señor Víctor Sagredo. A mí me gusta mostrar esta porque en el renglón catorce, el propio escribano Fernández Chávez hace referencia a la zona fiscal que hoy se pretende hacer pasar por privada, con los números 10.108 y 10.109. Pero lo cierto es que sigue siendo fiscal. Nada ha podido con el peso de esta escritura. Ustedes pueden observar al lado el croquis del plano que el ingeniero Odizzio Revilla adjunta a esta escritura. El principal escollo legal, jurídico, que enfrentan los desarrollistas es que este plano está adjuntado a la escritura original. Sagredo, mancomunado con Luis Barrio Ronco fraccionan, lotean y amanzanan el balneario Buenos Aires, con la asistencia del agrimensor Odizzio Revilla. En la imagen que estamos viendo, hay un título grande que dice "playa". Si prestan atención, tal vez puedan ver, en la punta del cursor, una pequeña letra que se repite en el plano original, que dice "zona fiscal de 150 metros". Este espacio que estoy señalando es la Ruta N° 10. Como se puede apreciar claramente, entre la Ruta N° 10 y la zona fiscal de 150 metros, los privados no reservaron nada para sí; por lo tanto, son terrenos públicos.

El *lobby* de los descendientes en segundo grado de las señoras Píriz consigue que en el año 1951 el agrimensor Pedro Plada inscriba de modo ilegal -así se maneja en las distintas actas de los organismos públicos- planos de mensura. Lo hace sin el correcto estudio de los títulos ni de los derechos de cesión hereditaria. Acá los tienen. El primero es el 10.108, correspondiente al padrón rural 6.012. Se le pasa por arriba -les recuerdo- al plano de Odizzio -que tenía trece años de hecho- y al croquis de Odizzio, que se adjuntó a la escritura. Pedro Plada, a pedido de sucesores de Celmira Píriz, le pasa por

arriba y hace este croquis, de lo que sería el lote 10.108. Suponemos que se inscribió en Catastro departamental. Los vecinos no sabemos qué pasó con la contribución inmobiliaria. Sí sabemos que se dejó de emitir en el 2009.

La misma historia se da en el año 1959. Suponemos que dejaron pasar un tiempo prudencial para ver si no pasaba nada. Se vuelve a la práctica ilegal de escribir un plano de sucesores que no tenían ampliado los derechos hereditarios ni el estudio de títulos pertinentes, certificados, etcétera.

Finalmente, en el año 2012 consiguen un ingeniero agrónomo dispuesto a hacer la versión moderna de lo que hizo Plada. Queda cristalizado en el plano que inscribe el ingeniero agrimensor Boix, donde aparece el océano Atlántico, la línea de 150 metros y, mágicamente, se interpone entre la línea de ribera de 150 metros, zona fiscal, y la Ruta N° 10, los lotes 10.109, 10.108, y todo otro loteo que llega hasta la calle 8 del balneario; de la 8 a la 1 está todo loteado por lo que se llama Punta Piedra. Hay un detalle interesante; donde estoy señalando hay un cañadón y por acá otro, pero este queda dibujado en el plano de Boix, pasándole por arriba. Nos adelantamos a los problemas econosistémicos y urbanísticos que se avecinan, de cristalizarse esta ilegalidad, que se repite en 2012. Acá tienen la versión moderna.

Esto va acompañado de un movimiento de ingeniería empresarial, notarial y judicial.

La ingeniería empresarial se inaugura en el año 2010, en Panamá, con la creación de Lenore S.A. Una empresa panameña, probablemente, vinculada a un conocido estudio cuchillero de aquí. El director de Hacienda de la Intendencia de Maldonado, en el año 2009, cancela la emisión y cobro de las contribuciones inmobiliarias de los padrones 10.108 y 10.109. Al año siguiente, en Panamá, aparece Lenore S.A, integrada por un señor Cayol, otro señor Reynal -argentinos, desarrollistas, conocidos, de Central Desarrollos; se presentan como sus titulares-, un abogado carolino, el señor Exequiel Zuasnabar, de Estudio Zuasnabar, y dos sociedades anónimas. Empiezan una serie de intercambios entre herederos de Sagredo; acá figuran como IDM contra Sagredo Clara y otros; con dos *offshore* panameñas más, Kalin Assets S.A, Arwen Inc. Son las sociedades anónimas panameñas de Reynal y Cayol. Ellos figuran en las tres, pero en estas no tiene participación el doctor Zuasnabar.

El expediente 290334 da cuenta del intento -aprobado finalmente- de realizar un acuerdo transaccional entre los descendientes de Sagredo y los titulares de las tres *offshore* panameñas, Lenore, Kalin y Arwen, doctor Exequiel Zuasnabar, señor Cayol y señor Reynal, desarrollistas y titulares de Central Desarrollos Argentina. Es un expediente que se extiende desde el año 2010, 2011, hasta ahora, que está en el Juzgado Letrado de 6° turno, de Maldonado.

En definitiva, cuenta con aprobación por parte del intendente, un acuerdo transaccional mediante el cual se le permite a las descendientes de Sagredo vender lo que no es de ellas, lo que es público, es decir, los padrones 10.108 y 10.109, si es que Lenore intercambia la dominialidad de propiedad privada de ciento cincuenta lotes al norte de la Ruta N° 10, a propiedad pública, fiscal. Esos ciento cincuenta lotes, mayoritariamente, están habitados por pobladores típicos del balneario Buenos Aires: trabajadores. Después de los trabajadores de La Capuera, los del balneario Buenos Aires son los más humildes del departamento de Maldonado. Tienen una estructura social similar. Están ocupando ciento cincuenta padrones y muchos más, que pertenecían a Barrios Ronco, como dejamos claro hoy. Los dueños de todo eso eran dos: Sagredo y Barrios Ronco. La sociedad anónima Lenore dice ser cesionaria de los derechos hereditarios de la sucesión Barrios, y que están en condiciones de gestionar y comercializar estos padrones. Los de interés son estos ciento cincuenta que ofrecen

dárselos a la intendencia. Ellos ofrecen dejar de reclamar los derechos de cesión hereditaria -que, en teoría, legítimamente poseen- y pasárselos a la propiedad pública, a la Intendencia Departamental de Maldonado, para que atienda las necesidades sociales de este grupo que mayoritariamente padece exclusión social, por todas sus características. Eso tuvo el visto bueno del intendente.

Una vez que el intendente y la intendencia renuncian a la pretensión de propiedad pública de los padrones 10.108 y 10.109, aparece la doctora Ghidini, del Ministerio de Economía y Finanzas, diciendo: "Un momentito; estos son terrenos públicos fiscales". El Ministerio de Economía y Finanzas presenta una tercería coadyuvante sobre la cual está resolviendo, en este momento, el Juzgado Letrado de 6° turno de Maldonado. Es el momento judicial de este expediente; se tiene que resolver si el MEF es o no un actor legítimo en este litigio, que dejó de ser litigio porque la Intendencia se retiró de la pretensión de propiedad pública de esa duna. Si es, como a todas luces parece y la historia avala, un actor legítimo en este litigio, tendrá que reinstruirse todo el expediente 290334/2016 en base a esta consideración, es decir, a la consideración de que el Ministerio de Economía y Finanzas es un actor legítimo en esto.

Si la jueza del Juzgado de 6º Turno rechaza la tercería del Ministerio de Economía y Finanzas, interpuesta y ampliada por la doctora Ghidini, es probable que el Ministerio de Economía y Finanzas apele. Es lo que, históricamente, el orden territorial uruguayo y su defensa ha realizado, pero no estamos seguros, no sabemos si eso va a ocurrir o no, por lo cual la comunidad se está preparando para interponer una cuestión que sabemos lo peligrosa que es, pero que estamos dispuestos a llevarla, que es la interposición de una tercería comunitaria, basados en la tesis del doctor Gelsi Bidart, que sostenía que ni gobierno ni comercio son instituciones primordiales, sino que están subrogadas a la institución principal, que es, mayoritariamente, la cultura, los usos y costumbres de la población que habita determinado territorio.

Entonces, llevando esa tesis de Gelsi Bidart *ad extremun,* en caso de que renuncie a favor de privados el Ministerio de Economía y Finanzas, vamos a interponer una tercería jurídica que va a estar a cargo del profesor de derecho ambiental José Sciandro, del CURE. La llevaremos adelante, con lo cual ganaremos meses. Estamos valorando, como comunidad, los aspectos penales propios de todo esto.

Nosotros creemos que acá hay un intercambio de dominialidades que está pretendiendo establecer un modelo de comercio de la franja costera, con consecuencias imprevisibles, porque, prácticamente, en todos los sectores costeros podemos tener abogados y escribanos sicarios de la ganancia que van a buscar qué problemas de derechos de cesión hereditaria tiene esa zona, van a comprar por dos vintenes -que fue lo que aquí ocurrió- los derechos a personas hereditarias, a personas que no tienen ni idea de lo que se está hablando, van a mal ampliar o no ampliar las sucesiones, van a mal presentar o no presentar los certificados, por ejemplo, los libres de deuda, de cada uno de los novecientos padrones que Lenore, que es una empresa sin personal y que tenía un capital ficto de US$ 10.000 hasta que se dio de baja en Panamá para darse de alta en Uruguay. Todavía no le pudimos hacer el seguimiento de qué pasó en Uruguay, pero en Panamá, durante ocho años Lenore no tuvo personal, se manejó bajo el régimen de agente residente de noventa días y el capital ficto que ostentaba era de US$ 10.000, y los principales movimientos no los registraba ninguno de sus directores, ni Zuasnabar ni Cayol ni Reynal; los registraban las dos sociedades anónimas, pero no pudimos acceder a los nombres de sus titulares.

Nosotros creemos que dado el reciente cambio de legislación en Panamá, después de los Panamá Papers, con la expresión de la OCDE y todo lo demás, el cambio de

Lenore de Panamá a Uruguay obedece a eso y no a otra cosa, no a un desarrollo genuino, a una ampliación de la sociedad anónima con desarrollistas que tienen contratado personal de trabajo, etcétera.

Estos son los aspectos legales, que se supone que deberían ser una parte mínima de la presentación en esta exposición, que fue una parte principal de la presentación en la Comisión de Turismo.

Si no tienen más dudas, creo que quedó planteado el problema, la estrategia civil y la consideración de probables caminos en la justicia penal que estamos valorando con nuestros asesores.

SEÑORA CIGANDA (Analía).- Soy magíster en manejo costero integrado por la Universidad de la República y fui vecina del Balneario Buenos Aires desde 2011 hasta 2016 -de hecho, hice la maestría en manejo costero integrado por vivir allí y por entender que había muchas cosas que hacer desde la Universidad-, y participo de la red Unión de Grupos de la Costa; en parte, vengo representando también a esa red, en apoyo al grupo Balneario Buenos Aires Franja Costera.

Lo que quería agregar con respecto a la transacción es que no solamente implica el reconocimiento del dominio privado de esa tierra, sino que también viene aparejado un proyecto de fraccionamiento. Ese proyecto de fraccionamiento existe desde hace muchos años. De hecho, está disponible en la web de SIM Arquitectos de qué trata ese proyecto. Lo que sabemos es que se prevé una urbanización de sesenta y tres lotes marítimos y tres macrolotes para edificios multifamiliares en Balneario Buenos Aires, en Maldonado. Esto está desde 2018. El proyecto se llama La orilla.

Entonces, ¿por qué la preocupación de los vecinos, más allá de que se modifique la dominialidad de esa tierra? Por lo que viene después.

Sabemos que el proyecto es este y que se está planificando desde hace mucho tiempo. Ahora vamos a pasar a explicar por qué nos preocupa que eso suceda.

Vamos a referirnos a otro tipo de antecedentes. Recientemente, hubo un fallo de la Suprema Corte de Justicia a favor del Parlamento y de los ediles departamentales de Maldonado y en contra de la Intendencia de Maldonado en relación al caso Edén Rock, que es muy cerquita del Balneario Buenos Aires, también con respecto a unos padrones y el cobro de contribución por parte de la Intendencia y todo lo que hace la Intendencia para defender el carácter privado de esa tierra. Nosotros consideramos que hay que atender esa tendencia de la Intendencia no solamente de transferir dominio público a dominio privado, sino en todas las excepciones que viene haciendo a la normativa de edificación en el departamento, lo cual atenta contra la protección ambiental.

Por otro lado, a nivel nacional, vemos que el procedimiento de autorización ambiental previa, que es lo que requerirían las edificaciones en caso de que quisieran realizarlas, no nos otorga las garantías necesarias para la protección de los componentes vulnerables de esa zona y no considera impactos acumulativos. ¿Por qué vamos a la autorización ambiental previa y no a otro tipo de evaluación ambiental? Porque la categoría que tienen esos padrones actualmente es suburbano. Entonces, eso implica que el fraccionamiento no va a requerir un programa de actuación integrada para su aprobación; esto significa que no va a tener una evaluación ambiental estratégica, por lo cual la evaluación del impacto ambiental va a ser padrón por padrón. A su vez, el Balneario Buenos Aires no cuenta con una planificación, con un instrumento de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible específico, aprobado. Sí hubo una elaboración de un instrumento que, al final, no se aprobó y lo único que hay de

ordenamiento territorial para esas zonas son las directrices departamentales, que son las que categorizan este suelo como suburbano.

Entonces, siendo que es una de las zonas con mayor crecimiento demográfico de Maldonado después de La Capuera, consideramos que esa zona sí requiere una planificación específica, que no está hecha actualmente y que, por lo menos, debería tener medidas cautelares para evitar innovaciones en determinadas zonas que entendemos son muy frágiles. A su vez, hay que tener en cuenta la vulnerabilidad socioeconómica que mencionó Jorge Romero en relación a las características de la población que reside allí; hay muchos pobladores que vienen de todas partes del país en busca de trabajo y, muchas veces, con dificultades para acceder a una tierra propia.

Viendo la normativa vigente que podría llegar a defender la protección de la costa y tomar ciertos recaudos, tenemos la Directriz de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del espacio costero del Océano Atlántico y del Río de la Plata, aprobada en 2019, por la Ley Nº 19.772, que en sus artículos 5, 6 y 7, relativos a los lineamientos, dispone determinados principios, cuestiones que las intendencias deberían tener en cuenta a la hora de generar nuevas organizaciones y proyectos y, por supuesto, a la hora de hacer instrumentos de ordenamiento territorial, pero como ya dije, en este caso, no hay un instrumento en marcha. Entonces, algunas de las cuestiones que indica la directriz es que se deben identificar, caracterizar y considerar los ecosistemas costeros que correspondan, según los casos, así como los objetivos de conservación respecto de los mismos. Esto no está hecho para el Balneario Buenos Aires. También establece que se deben identificar y delimitar para su debida protección los componentes vulnerables del espacio costero, como playas, dunas en sus diferentes grados de consolidación, etcétera. Por su parte, el artículo 7 establece que los nuevos proyectos que se desarrollen en el espacio costero deberán tener en cuenta los siguiente lineamientos: accesibilidad a la ribera, protección de visuales, procesos dinámicos, protección de los ecosistemas costeros y de los componentes vulnerables. Oficialmente, esa definición de componentes vulnerables no está hecha, pero sí hay varias iniciativas, tanto de la academia como de los vecinos de identificar y reconocer el valor ecosistémico y ambiental de esta zona.

Entonces, lo que venimos a plantearles aquí es por qué es importante defender el carácter público de esta costa -en general, de toda la costa- y evitar su degradación.

Voy a ceder la palabra a Gustavo Nagy, que es profesor de la Facultad de Ciencias. En realidad, vino como invitado; no es vecino del Balneario Buenos Aires, pero queríamos tener el apoyo de un académico reconocido.

SEÑOR NAGY (Gustavo).- Buenos días.

No soy vecino; de hecho, no conozco *in situ* el balneario, más que desde la carretera.

Como decía Analía, soy doctor en oceanografía, profesor adjunto de ciencias ambientales, investigador Grado 4 de Pedeciba y, además, he sido y soy autor líder del Panel Intergubernamental de Cambio Climático en diferentes áreas en el Grupo 2, que es el de impacto, vulnerabilidad y adaptación; no es el que ya vieron, que se publicó, de la ciencia y el cambio climático, que corresponde al Grupo 1, sino el 2, que se va a publicar a fin de mes; yo lo tengo, pero, lamentablemente, no lo puedo usar porque es reservado, aunque los gobiernos lo tienen.

Vine, fundamentalmente, porque me invitaron por lo que implica mi conocimiento y mi experiencia, que es más teórica que práctica -es decir, mi experticia tiene más de teoría que de práctica-, en la interacción ambiente-clima-sociedad, entendiendo por clima las componentes meteorológicas de corto plazo, el cambio climático, la variabilidad

climática y sus extremos, o sea, un concepto que va mucho más allá de la idea general que a veces se puede tener de cambio climático a largo plazo.

A pesar de ser alguien que por formar parte del IPCC debe, en principio, priorizar el aspecto del cambio climático, yo les digo, primero que nada, simplemente, identificando lo que hay del paisaje y de los ecosistemas y, en general, las playas y las dunas -las dunas vegetadas que mencionaba Analía- que lo fundamental es la gestión. O sea, proviniendo del área climática y, en particular, a pesar de que me dedico a la adaptación, en la única parte de ciencia propiamente en que yo tengo alguna participación en lo que tiene que ver con el agua del Río de la Plata y en la costa es en el aumento del nivel del mar en Uruguay; después, no me dedico a otros temas propios de la ciencia, sino de la gestión, que es gestión basada en ciencia.

Les quería dar algunas pautas de lo que se sabe de reportes del IPCC, no incluyendo el segundo, que va a salir a fin de mes, pero sí de lo que ya hay, de los anteriores, y es que hay una alta confianza en que el estrés del calentamiento de los océanos y el aumento del nivel del mar relativo -o sea respecto a los cambios que tienen las costas, que no están estáticas- se ven exacerbados por las presiones no climáticas directas y locales de las actividades humanas en el océano y la tierra.

O sea que acá estamos hablando de que están exacerbadas -luego les voy a dar mi opinión personal- por la mala gestión en el lugar. Hay alta confianza en que los ecosistemas costeros, como humedales y dunas vegetadas en playas de arena proporcionan servicios ecosistémicos importantes. ¿Qué son los servicios ecosistémicos? Básicamente, sin entrar a definirlos, son protección costera, secuestro de carbono y hábitat.

Se considera que implican protección costera porque son fundamentales para contrarrestar el efecto de las tormentas.

Esta frase anterior es lo que dice el IPCC. En particular, en el corto plazo, o sea, hoy, a diez años, a más veinte años o más treinta años -se pueden discutir los horizontes de tiempo-, la prioridad absoluta en las costas es la buena gestión.

Yo les decía a ellos, ayer, cuando me mostraban la duna vegetada, que a mí me preocupa mucho más la pérdida de la duna vegetada que el aumento del nivel del mar en el corto plazo, porque es suave, es gradual, mientras que la pérdida de la duna vegetada para una playa arenosa es ponerla en el CTI. Inclusive, si las dunas vegetadas tienen espacio tienen cierta capacidad de migrar, porque las dunas son vivientes, tienen entrada y salida de arena y vegetación que la fija.

Ustedes pueden observar lo que ha pasado en Montevideo en más de treinta años, y también en muchos otros lugares, como Maldonado, Colonia y algo en Rocha; me refiero a cómo al poner cercas captoras para controlar un poco el impacto de los vientos más fuertes en las costas, en el sudeste y el sudoeste, se ha permitido gestionar selectivamente el efecto del viento y permitir la revegetación de las dunas. Dependiendo de la edad que tengan, a fines de los años ochenta empezaron a mejorar mucho las dunas, por ejemplo, en Montevideo, si bien está pasando en muchos otros lados. Ahora está pasando en Kiyú, por ejemplo, donde hay un proyecto en el cual sí participé. Eso se debe a una gestión que es muy fácil y poco costosa; requiere voluntad y un poco de esfuerzo logístico, por ejemplo, de las intendencias.

Esto es, simplemente, la parte académica general. Aquí podemos ver representado el aumento del nivel del mar en el mundo en los últimos veintinueve años, hasta julio del año pasado, desde el año 1992, que es desde cuando se mide con satélite.

Lo que les quiero mostrar es que más allá de los cambios que se han ido produciendo, las pequeñas fluctuaciones, tienen que ver esto como promedios móviles, lo que todos deben haber aprendido con el famoso P7 del covid, o sea, la media semanal. Son medias móviles; todos los días la vamos moviendo; esto se hace con años. O sea que uno puede no tomar en cuenta las pequeñas fluctuaciones. Es como si hoy tuviéramos ciento veinte casos, mañana, ciento cuarenta, pasado, ciento diez, pero hay que ver cuántos hubo la semana pasada. Lo que sí es importante que ustedes vean es que desde aproximadamente el año 2017 -y continúa hoy- estamos con un aumento acelerado del nivel del mar. Pueden verlo representado en la línea azul, por encima de la tendencia. Lo que eso está diciendo es que se está acelerando. En el caso del covid, sería el famoso 1, el R; bueno, ahora estamos yendo a uno que pasa el 1, digamos.

Acá podemos ver la serie para Montevideo, porque la de Punta del Este no es totalmente confiable por el largo y la calidad; después la voy a mostrar. Esta es la serie del aumento del nivel del mar de Montevideo hasta el 2016. Esto lo hace un colega con quien trabajo, José Verocai, de la Facultad y del Servicio de Oceanografía de la Armada. Antes de fin de mes vamos a agregar los cuatro años siguientes, en una publicación, pero lo cierto es que el nivel del mar en Montevideo sigue aumentando, lo cual no refleja solo lo que pasa en el mundo, sino los efectos locales de la descarga del Río de la Plata, los vientos; o sea que hay otras modulaciones.

Ahora podemos ver lo que pasa en Punta del Este; tenemos muchos menos datos, porque va desde 1961 hasta el 2014. Pero lo que tiene de interesante Punta del Este, a pesar de tener menos datos y de que nos faltan algunos datos en un par de años, es que el crecimiento que se nota en Punta del Este respecto del de Montevideo es mayor. El de Montevideo está por debajo del crecimiento mundial, que era de 17 y hoy, a 2021, es de 20 centímetros; en Montevideo era 11 centímetros, supongo que cuando actualicemos los datos estará en 12 o 13 centímetros; siempre estamos por debajo.

En Punta del Este, hasta este año 2016 y en estos cuarenta y pico de años había un crecimiento del nivel de mar superior al de Montevideo, porque Punta del Este tiene una mayor influencia marina, responde más a lo que pasa globalmente que en el Río de la Plata. Ahí vemos lo que yo les decía: está mal lo que hizo el agrimensor en 1938 porque allí dice Río de la Plata, pero pasando Punta del Este, ya corresponde al océano Atlántico.

De hecho, Punta del Este tiene un aumento, una aceleración, un poquito mayor que la mundial. Digo esto para que se hagan a la idea de que no hablamos del futuro, sino del pasado y del presente.

Cuando yo estaba en el IPCC, en el cuarto reporte, de 2003 a 2007 -ahí estuve en el reporte para América Latina; en esta oportunidad estuve en el capítulo 1, que es teórico, sobre conceptos de adaptación-, recuerdo bien que la información que manejábamos era un aumento de 17 centímetros, que hoy está en 20 centímetros, y un aumento de 3,1 milímetros por año.

Yo doy clases de posgrado de ciencias ambientales en la Facultad de Ciencias, en un curso que se llama Cambio Ambiental Global, y lo doy cada dos años. Lo que noto es que más o menos dos años alcanza para actualizar 1 milímetro más. Hoy está en 3,6 la aceleración; quiere decir que cada año hay 3,6 milímetros más, lo que implica que en tres años, aumenta aproximadamente 1 centímetro; en diez años serían 10 centímetros; en veinte o treinta años, 20 o 30 centímetros. Lo que yo les quiero decir es que este aumento que vemos no tiene 20 centímetros, no es una baldosa, está cerca, pero si ustedes tienen este aumento del nivel no quiere decir que el agua va a estar solo a esta altura, porque depende de la playa, de la pendiente. Lo que crece en la vertical el nivel

del mar, en una playa hay que multiplicarlo por diez a cien en función de la pendiente. Yo creo que Buenos Aires debe tener una pendiente media chatita, o sea que el agua tiene gran capacidad de penetrar. O sea, si aumenta no digamos 30 centímetros, que sería razonable a esta tasa de aceleración -yo no creo, realmente; no soy ni catastrofista ni muy pesimista ni ecoterra ni nada; soy bastante más asquerosamente gestor-, pero cualquier aumento de 10 centímetros implica la posibilidad no de que aumente esa altura, sino en la profundidad de la playa. Y lo más importante es que el mayor impacto del aumento del nivel del mar no es el aumento *per se,* sino que las tormentas que vienen sean iguales o mayores que en el pasado, ya sea en cantidad o en intensidad. Están subidos sobre un banquito y el banquito es cada vez más alto; entonces, cuando llega el agua y tengo una pendiente o tengo una duna, llega el agua, crece y pega, pero hay que tener en cuenta que no son solo los centímetros que cada vez pueden ver más en la costa, sino que en cada lugar, en función de cómo es el aumento del nivel del mar, cómo son las tormentas localmente y cómo es la pendiente y la distribución de la topografía de esa pendiente, llega un momento que en vez de llegar, chocar, volver y erosionar, pasa por arriba; pasamos un límite. Es como si estuviéramos en un auto, pasando por un lugar que está inundado y, directamente, el agua llega al motor o a la puerta; ahí ya no es una cuestión de que subió 1 centímetro, sino que se pasó un umbral. Eso es algo que hay que tener muy en cuenta porque, a veces, se subestima mucho la importancia de los centímetros. Se dice: "¿Pero qué es eso?" Es como con la temperatura: ¿qué es un grado si en el correr de un día, en Uruguay, tenemos 10 grados sin que importe? Bueno, el problema es lo que todos nuestros ecosistemas y toda la sociedad, desde la generación eléctrica y demás, se va adaptando, con el correr de las décadas, los siglos y los milenios, a las condiciones dominantes.

Como les dije, esta imagen que estamos viendo corresponde a Uruguay.

Finalmente, hay un reporte de la RIOCC (Red Iberoamericana de Oficinas de Cambio Climático), en uno de cuyos capítulos participé, relativo a ecosistemas marinos costeros, además del capítulo 14, que es de zonas costeras; eso está en español y en inglés; allí hay bastante información sobre América latina y algo de Uruguay. En el de zonas costeras participó una colega uruguaya, Mónica Gómez.

El concepto final que les quiero mencionar es el de la exposición. Los ecosistemas marinos ofrecen una serie de servicios ecosistémicos, cuya pérdida puede impactar en las comunidades mediante la erosión, la salinización de acuíferos -en este caso, sí es; en el caso del Río de la Plata no necesariamente; depende de que estemos del lado dulce o del lado del agua marina, porque si es del lado dulce, el aumento no trae, necesariamente, salinización-, pérdida del paisaje, seguridad para atracar y cambios en las pesquerías.

La exposición es un concepto afín pero ya diferente de la vulnerabilidad. Y acá se mencionó la vulnerabilidad. Definir la vulnerabilidad es fundamental. La vulnerabilidad tiene dos componentes; antes tenía tres, ahora tiene dos; la exposición era parte. ¿Dónde estoy expuesto? ¿Quién es vulnerable por exposición? Bueno, si yo estoy en la vera de un río y crece, si tengo mi residencia allí, estoy expuesto geográficamente. Es un ejemplo muy simple, pero también puede haber otro tipo de exposiciones que no sean las geográficas. La vulnerabilidad depende, fundamentalmente, de la adaptabilidad que tiene un sector, un sistema, ya sea un sector socioeconómico, un sistema socioecológico. Es un concepto similar, pero no igual al de la resiliencia, que seguramente es el que se escucha más, porque es el moderno. Cuando yo estaba en el IPCC, en 2003, no existía la palabra "resiliencia" y hoy está de moda. No la usamos; en el 2007 no utilizamos la palabra "resiliencia", pero hoy se habla de ella. No es lo mismo, pero es parecido. La adaptabilidad, en buena medida, tiene que ver con la capacidad que tiene una sociedad,

un sistema -en parte, también, por la infraestructura, por las condiciones legales- de adaptarse; la resiliencia es más natural, pero la adaptabilidad tiene que ver, por ejemplo, con que haya un marco legal que proteja. Es más amplio; la resiliencia es más natural; la adaptabilidad implica poder accionar para mejorar la adaptación. Algunos hablan del concepto de *readiness*, que es algo así como preparación, que es la capacidad de transformar la adaptabilidad en hechos, en acciones de gestión, de manejo.

Quiero terminar diciéndoles lo mismo que les dije hace un rato: cuando ayer me mostraban que estas edificaciones se van a hacer, en principio, sobre la duna vegetada, yo les decía que yo hoy compro el aumento del nivel del mar a treinta años a cambio de no sacar la duna, viniendo del área climática, más que del de la conservación. No quiere decir que sea bueno ninguno de los dos, pero entre los dos prefiero tener la defensa de la duna vegetada y prepararnos para lo otro.

Además, quiero decirles que independientemente de que tenemos una legislación que habla de los 150 metros y demás, tienen que tener presente que permanentemente hay que ver dónde está la línea de ribera, porque va cambiando. En Uruguay, por definición, desde la época de Juan José de Amézaga, alrededor del año 1946, el cero Wharton del Puerto de Montevideo, que es nuestra referencia, dice que estáticamente, sin cambio, la referencia es 0,91 metros. Hoy, el nivel del mar promedio en Montevideo, si uno lo registra desde 1902 hasta ahora y lo va actualizando, está arriba de 102 centímetros. Quiere decir que hay 11, 12 o, quizás, 13 centímetros más, pero legalmente, desde el punto de vista de la agrimensura, el valor es 0,91. Lo mismo sucede en una playa. Al aumentar el nivel del mar y, además, penetrar, por la pendiente -también porque las tormentas lo facilitan, o sea que no necesariamente está asociado en forma lineal con el aumento de la altura-, debemos tener presente que esos 150 metros se fijaron en el pasado con una concepción estática del mundo, pero hoy no tiene ese valor y permanentemente tendría que ser reanalizado, lo cual entiendo que es muy complejo. Además, en este caso el problema es dónde está la duna, más allá de los 150 metros, porque la obra este estaría sobre la duna, lo cual es mucho más grave que lo de los 150 metros.

Repito, yo el lugar solo lo conozco desde la carretera; creo que nunca bajé. Me invitaron y si bien yo preparé esto recién ayer vi claramente este panorama y me parece que es peor de lo que yo pensaba cuando me invitaron.

Insisto que para mí es un problema, sobre todo, de gestión. Cuando uno gestiona bien la costa puede estar preparado, pero cuando la gestiona mal si las tormentas son fuertes nos hacen pomada, pero cuando no lo son podemos ir sobrellevando el pequeño y gradual aumento del nivel del mar y las tormentas, hasta que se pierdan, porque es algo que sucede, salvo que lleguemos a interrumpir realmente el aumento de la emisión de gases del efecto invernadero, lo cual es muy poco probable. Ese es otro tema que no viene al caso y, además, no me dedico a eso. Yo me dedico a lo que ya está: está la enfermedad y hay que adaptarse. Las causas tampoco es lo que a mí me preocupa, les digo la verdad, pero sí la gestión, y la gestión tiene en la costa una fuerte base legal de protección.

Entonces, mucho más importante que esos centímetros que les mostré es una buena gestión.

SEÑORA CIGANDA (Analía).- Queremos comentar algunos ejemplos de cuando la gestión no prevé estas cuestiones. Seguramente, hayan visto en la Ruta N° 10, en Santa Mónica, hace algunos años, algunos ejemplos de qué pasa cuando no hay suficiente duna para proteger las infraestructuras. La zona que se muestra en las imágenes está a pocos kilómetros del balneario Buenos Aires: también propiedad privada muy sobre la

playa y todas las consecuencias que trae a la protección e implantación de defensas fijas, todo lo cual termina en un ciclo por el cual no se va a proteger las casas ni la playa. Entonces, lo que queremos evitar es que pase este tipo de cosas.

Entonces, qué podemos decir de la franja costera del balneario Buenos Aires específicamente. Lo que se hizo en estas últimas semanas fue un diagnóstico ambiental de la franja costera del balneario Buenos Aires, mediante una jornada de reconocimiento de especies. Mateo podrá dar más detalles, porque participó en esta jornada.

Ahí también se aplicó una metodología que surge del proceso de NAP Costas, que es el Plan Nacional de Adaptación para la zona costera, que es parte de las medidas de gestión que el gobierno nacional está implementando para adaptarse a la variabilidad que ya existe. Como parte de eso se generó una guía de análisis de vulnerabilidad de distintos sectores de la costa y, en este caso, lo aplicamos.

SEÑOR PEÑA (Mateo).- Soy vecino del balneario Buenos Aires desde 2016; también soy estudiante de 4° año de la licenciatura en Gestión Ambiental, que se dicta en el CURE, en Maldonado.

Participé en este diagnóstico y también de la salida de campo que hicimos para identificar especies en el lugar.

En esta actividad y en este documento participaron varios técnicos y vecinos del balneario.

Lo que identificamos en el balneario Buenos Aires fue que es uno de los mejores sitios en cuanto a la franja costera en el departamento de Maldonado. En el diagnóstico se identifican tres ecosistemas importantes que debe tener la franja costera para la adaptación al cambio climático y en el balneario están presentes los tres. Uno sería el cordón dunar litoral, que son los depósitos de arena paralelos a la costa, que está cubierto por vegetación psamófila, que es la vegetación que crece en la arena y constituye la principal defensa ante los temporales, porque absorbe el impacto directo del oleaje y reduce el impacto de las tormentas.

También es importante para la geomorfología de la costa para permitir que haya arena en las playas, para que no se erosionen, porque forman parte de la dinámica costera. Ahí se guarda la arena que trae el viento desde el mar y la arena que necesita la playa para tener arena seca también viene de acá.

En el cordón dunar litoral vimos que tenía 200 metros de arena seca, lo cual es muy importante; debía tener como mínimo 10 metros, pensado en lugares urbanos.

El herbazal psamófilo es otro de los ecosistemas importantes. Los herbazales psamófilos son los pastizales abiertos asociados a las dunas vivas, que están adaptados a las condiciones extremas de la costa.

Para el diagnóstico se pedían tres especies importantes, que son la margarita de la arena, redondita de agua y pasto dibujante, pero además de esas tres especies encontramos treinta y dos especies más de plantas herbáceas en el herbazal, lo cual es un muy buen indicador del estado de conservación. Es un lugar donde se encuentran especies únicas, prioritarias y amenazadas en los herbazales psamófilos y son de los ecosistemas más degradados del país.

El matorral psamófilo es lo que sigue, es la vegetación lineosa y de cactus y es más grande. Tiene plantas trepadoras, helechos, y es un hábitat muy importante.

Acá había al menos once especies de árboles y arbustos nativos -se creía que había cuatro- y también cinco especies de trepadoras, lo cual es un muy buen indicador del estado de conservación que tienen.

En suma, los ecosistemas se encuentran en un buen estado. Este sector de la franja costera es uno de los mejor conservados en el departamento de Maldonado, principalmente en la costa este. Contamos con 200 metros entre la zona de barrido de la ola y la Ruta N° 10, que es la construcción dura más cercana. Por eso existe un depósito de arena libre lo suficientemente grande como para regular la erosión costera.

También hay una distancia lo suficientemente grande como para que se desarrolle el herbazal y el matorral psamófilo que en su conjunto protegerán el territorio al norte de la Ruta N° 10 de eventos climáticos extremos. Es de lo que hablaba Nagy hace un rato: es muy importante mantener la duna vegetada, porque es lo que más nos va a proteger de los eventos climáticos extremos, que cada vez van a ser más comunes debido al cambio climático.

La implementación de un emprendimiento con las características que tiene el proyectado sobre la orilla generaría impactos directos y acumulativos y produciría cambios irreversibles en la dinámica costera, en la biodiversidad, en la recreación y en el turismo sol y playa.

Además de ser estudiante de gestión ambiental mi mayor fuente de ingresos hace años que es la industria turística. Como todo habitante del departamento trabajo muy fuerte en temporada y les puedo asegurar que lo que los turistas quieren ver acá -porque les he preguntado a quienes vienen de Brasil, Argentina, Europa o Chile qué es lo que tienen las playas de acá- son las grandes distancias, la naturaleza, los paisajes, que podés ir de Punta del Este hasta José Ignacio observando el mar, cada vez menos, aunque todavía es posible. Todo esto es parte importante del producto turístico y de la fuente de trabajo que yo tengo y tiene la población del departamento, porque muchas veces el argumento es que el emprendimiento va a dar trabajo, pero a largo plazo va a restar bastante, ya que, básicamente, puede llegarse a erosionar la costa o perderse como pasó en Aguas Dulces y Piriápolis, y así estaríamos matando a la gallina de los huevos de oro que nos da trabajo a miles de personas.

Muchas gracias.

SEÑORA CIGANDA (Analía).- Vamos a dejar el documento del diagnóstico ambiental; esta transparencia es en realidad un resumen.

SEÑOR ROMERO (Jorge).- Como vecino quiero dar unos datos, que me di cuenta que solo yo puedo aportar.

La primera manzana del balneario Buenos Aires está por debajo del nivel del mar y las últimas manzanas del balneario Buenos Aires están más o menos a unos 70 metros sobre el nivel del mar.Por lo tanto, si construimos en la duna va a quedar un tapón de drenaje de los pluviales, y en lugar de tener las matas psamófilas tendríamos lo que se muestra ahí.

No es plano como lo muestra: adelante está por debajo del nivel de ese emprendimiento -la primera manzana, la primera línea- y por atrás de todo -a cinco, seis u ocho cuadras de ese lugar, que está por debajo del nivel del mar unos 4 o 5 metros, si mal no recuerdo- estamos a 50 metros, con lo cual con ese tapón los pluviales generarán en la primera línea del balneario Buenos Aires un charco gigante de pluviales que no van a drenar. Eso, por un lado, explica claramente las consecuencias.

Lo otro que quería decir es que cuando hablamos de aspectos penales es respecto del desastre social que la empresa Lenore está provocando con la angustia de jóvenes vecinos que fueron tras sus sueños a radicarse ahí, porque Lenore actualmente ofrece a los vecinos de los padrones que dice gestionar de modo legítimo dos opciones: firman un contrato de promitente comprador y promitente vendedor -que es abonado en anualidades y mensualidades al señor Cayol; tenemos el número de cuenta bancaria del banco- o bien se les envía un cedulón de intimación para dejar de innovar -es una diligencia preparatoria de posesión pasiva; me corregirá el doctor-, lo que ha generado verdaderas corridas comunitarias de vecinos y vecinas angustiados increpando al alguacil que presenta el cedulón, que además se presenta en el marco de un juicio por desalojo, no en el de una diligencia preparatoria. Es la diligencia preparatoria de un juicio por desalojo.

En la etapa primaria fueron veintitrés intimaciones; suponemos que llegaron veinte más las semanas pasadas y suponemos que estas intimaciones se trata, ni más ni menos, que del acuerdo transaccional entre la intendencia y esta gente de negocios en el cual Lenore ofrece ciento cincuenta lotes, y ahora los está intimando, los está incomodando, les está produciendo a familias daño moral, daño económico. Lo tenemos todo grabado, documentado y estamos viendo, porque están vendiendo, comprando, intimando y el juicio que ha ido variando.

Ahora descubrimos que la semana pasada -todo esto se actualiza día a día; lo que le traemos es información parcial, y la semana que viene va a ser distinta- apareció la Intendencia Departamental de Maldonado declarando a determinados habitantes del balneario "ocupantes precarios" -y dentro de ese título hay familias que viven hace veinte años, que tienen certificado notarial legítimo, que pagan su contribución inmobiliaria hace veinte años- y que está en juicio con esas familias que llama "ocupantes precarios". Esto es de la semana pasada; veremos qué hay la que viene.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Continuando con la reunión de esta Comisión de Ambiente, quiero corregir una omisión que cometí al comienzo.

Obviamente, quiero destacar la presencia en el día de hoy del señor diputado Eduardo Lust, como invitado y como oyente, y le damos las gracias.

Damos espacio a los señores representantes que quieran hacer algún tipo de consulta a nuestros invitados.

SEÑOR REPRESENTANTE LUST HITTA (Eduardo).- Muchas gracias presidente por permitirme asistir a la reunión.

Voy a hacer algunas preguntas concisas. La primera es al doctor, que no sé si me la puede contestar, pero se la hago igual

Cuando usted dijo al principio que el Ministerio de Economía y Finanzas participaba en una tercería coadyuvante -si no lo contesta, no se haga problema-, no entendí coadyuvante de quién. Porque el tercero es uno que entra y se asocia a una de las partes. No sé a qué parte está ayudando el Ministerio de Economía y Finanzas. Primera pregunta.

La segunda pregunta es la siguiente. Yo conozco bastante el balneario Buenos Aires. No sé si esta construcción afecta la bajada 43. Voy a tomar una postura. Construcciones de este tipo, pasando el arroyo Maldonado, hay bastantes: el hotel Dunas de Manantiales… O sea que la Intendencia ha autorizado muchas construcciones en la franja de arena. Precisamente, ahí, creo que es Montoya, cuando empieza Buenos Aires,

viene esa franja larga, que va hasta Santa Mónica o José Ignacio, que ahí no hay nada en la arena de construcción, que es lo que estamos viendo en la foto.

Entonces, la primera pregunta era el tema jurisdiccional, que si no lo pueden contestar no pasa nada.

La segunda duda que tengo es la siguiente. Cuando uno va hacia el este, a mano izquierda, hay una enorme cantidad de viviendas, que son construcciones sobre columnas para poder ver el agua, porque a nivel del suelo no se ve. Esos serían los habitantes que ustedes dicen, porque no me quedó claro el tema. ¿Esas personas que ocupan esos terrenos, en diferentes calidades de propietarios, ocupantes, poseedores, etcétera, serían los afectados actualmente por el tema de la Intendencia de Maldonado y por esta empresa? Esas viviendas que uno ve a mano izquierda, claramente, de la Ruta Nº 10, yendo hacia el este. Ahí hay establecimientos importantes, restaurantes, supermercados, pero hay otras viviendas, diría, con todo respeto, más precarias, inclusive, en contenedores, que están yendo hacia el este a mano izquierda. Pregunto si serían esos los vecinos que están siendo objeto de acciones por la Intendencia de Maldonado, porque son esos los padrones que la empresa reivindica como propietaria. Esa es la segunda pregunta.

La tercera pregunta es si el modelo constructivo, ese edificio que ustedes nos muestran está yendo hacia el este, sobre el médano, propiamente dicho, como está el Hotel Dunas de Manantiales y todas esas construcciones que hay hasta esa península que divide el balneario Buenos Aires de José Ignacio. Quisiera saber si ese proyecto -que estamos viendo en la fotografía- tiene permiso de construcción, etcétera, o, simplemente, como muchas veces hacen los inversores que arman un dibujo y lo ofrecen sin tener todavía el trámite municipal.

Le hago esas tres preguntas y le agradezco al presidente y a la Comisión, porque quisiera tener una composición de lugar, independientemente de toda la información técnica que nos dio el profesor y ustedes que habitan ahí, de cuál es el avance de la obra. Porque un poco más adelante, ustedes deben conocer que el Ministerio de Ambiente -que no sé si le dieron participación en esto- detuvo una obra que se estaba construyendo en la playa, propiamente dicha, porque elevaron casi dos metros la base para que los propietarios de las casas -que no eran más que ocho o diez argentinos- pudieran tener vista al mar, porque precisamente ahí se dificulta la vista.

Como dije, hago esas tres preguntas concretas para poder ubicarme en la situación hoy del tema.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Primero, quiero agradecer la presencia de los invitados y del tiempo que nos brindan.

En el mismo sentido del diputado Lust, me quedan bastante claros los planteos respecto al impacto ambiental que puede llegar ocurrir y a la importancia de la gestión, pero me cuesta un poco hacer la composición del proceso dominial o la discusión dominial. Yo también tenía la duda de qué participación tenía el Ministerio de Economía y Finanzas, porque en sí podía ser una tercería de derechos, pero coadyuvante no debería ser. Que eventualmente se haga de ese lugar el Ministerio de Economía y Finanzas, está claro que no significa la paz que ustedes señalan para los vecinos que están allí. Porque, en todo caso, no es que les está dando derechos a los vecinos que ya están instalados; cambiamos de dueño, básicamente. Es eso lo que les quiero decir.

Entonces, no me queda claro el final de este cuento. Quizás, no se hace ese edificio que para ustedes puede impactar o no impactar. Ustedes dan los fundamentos de por qué les parece que impacta, pero no necesariamente se soluciona el otro problema.

Quizás, es el relato que se hace de la situación que uno vive. Porque yo veo en algunas noticias que la intimación viene del Poder Judicial, no es que se les mete presión a los vecinos o lo que sea. Supuestamente, en un Estado de derecho debemos, por lo menos, tener confianza en que nuestras instituciones funcionan.

Esto no soluciona la situación de los vecinos, que, como dijo muy bien el diputado Lust, pueden estar algunos en situación de ocupantes y otros con ciertos derechos posesorios allí. Por eso una cosa no soluciona la otra.

Por otro lado, me gustaría saber si hay un expediente ya iniciado en la Intendencia respecto a la construcción o algún estudio previo, etcétera, o se está en este proceso de discusión dominial, y ustedes están previendo que eventualmente pueda venir esta situación y generar esa discusión. Porque ahí hay otras instancias de discusión. Inclusive, nosotros hemos recibido a vecinos que se han movilizado cuando han presentado acciones para, primero, un proceso de derecho administrativo, proceso recursivo ante la Intendencia y después ante el Parlamento. Entonces, hay un largo camino para seguir peleando. Uno acá pretende ser objetivo y escuchar cuáles son los planteos.

Me queda claro el tema, sobre todo, del posible impacto. Me cuesta un poco entender todavía qué desencadena el proceso dominial. Puede ser que no se haga ese hotel o puede ser que no se haga ese fraccionamiento, pero eso no necesariamente significa que las personas que están allí… Es más, por un lado, ustedes piden que el Ministerio de Economía y Finanzas siga, pero, por otro lado, estarían afectando también a los vecinos. Se entiende. Es muy diferente el planteo. Lo que estamos cambiando es de dueño

SEÑORA REPRESENTANTE ETCHEVERRY (Lucía).- Antes que nada, quiero agradecerles la exposición.

En principio, tengo dos consultas. Una tiene que ver con aspectos más globales. De hecho, la Ley N° 19.772, que establece las directrices costeras está vigente. Acá, más allá de los artículos que Analía Ciganda mencionaba, hay en el resto de los artículos también cuestiones que abarcan bastante esta situación. Hago esta pregunta por lo menos para saber, porque esto sigue vigente y también el artículo 50 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Entonces, quiero tener claro cómo han conjugado esta normativa vinculada a esta situación. Por supuesto, lo del cambio climático también. Pero, acá tenemos leyes frente a estrategias, protocolos o iniciativas; inclusive, algunas de ellas puestas de manifiesto hace muy poco.

Me gustaría saber si ustedes han tenido la oportunidad de interactuar con dos organismos, porque quedó por un lado ordenamiento territorial en el Ministerio de Vivienda y Ambiente, que tiene otras competencias. Entonces, en la interseccionalidad de estos ministerios hay cuestiones que hacen a esta realidad. Entonces, me gustaría saber si tuvieron posibilidad de interactuar con ellos, qué planteo se hicieron, o si lo tienen previsto, porque más allá de las cuestiones operativas que se mencionaban, acá hay una afectación real y hay que ver cómo juega. Inclusive, si se valoró o no la posibilidad de solicitar medidas cautelares, a los efectos de contrarrestar un poco esto de no innovar sobre esa situación.

Lo otro, vinculado a la situación concreta, es que hay una nota del 27 de octubre, que salió en un medio de la localidad, donde se mencionaba que mucha gente que reside ahí tiene derechos posesorios, los tramitó como corresponde y está pagando sus tributos. Pero, hoy están siendo intimados por parte de gente vinculada también al emprendimiento. Quisiera tener un poco de certezas sobre esa situación.

(Diálogos)

SEÑOR ROMERO (Jorge).- Agradezco al señor presidente y a los integrantes de esta Comisión por sus inteligentes preguntas, que demuestran que nos han oído con atención.

Los aspectos de dominialidad nos llevaron cerca de cuarenta y cinco minutos en la Comisión de Turismo. Pero no queremos ofrecer lugar a dudas sobre la dominialidad de la duna, es pública. Estamos con la contribución inmobiliaria suspendida desde el 2009, y en la zona que nos ocupa no existen casas. Como se mostró, lo previsto por la normativa de esa zona e inscripto correctamente con los estudios de los títulos y de los derechos hereditarios, es este plano del agrimensor Odizzio de 1938. Como se puede ver, al sur no hay nada. Y este es el estado actual de ese lugar. Es público, no tiene construido nada. No está presentado el aspecto de la construcción. Las figuras que mostramos son de SIM Arquitectos, a título ilustrativo de lo que están mirando, y esto se enmarca dentro de la conocida estrategia de construcción de la franja costera a partir de las *offshore* panameñas, que involucraron lugares como Cancún, Miami, la costa de la provincia de Buenos Aires. Estos son expertos hombres de negocios, que están usando el marco legislativo vigente, actuando dentro de la ley, probablemente explotando zonas grises del marco legislativo vigente en su propio beneficio en contra de los que habitan al norte de Ruta N° 10, que estas son las dos primeras manzanas. Nos preguntaban quiénes son los ocupantes; hay de todo. Oficiando de vocal de nuestro movimiento balneario Buenos Aires Franja Costera debo decir que estamos contra las ocupaciones ilegales provengan de donde provengan. Por eso, estamos en contra de Lenore, Arwen y Kalin, de Zuasnabar, Reinal y Cayol y de las falsas herederas Sagredo. ¿Por qué las llamamos falsas herederas? Esta es una pregunta inteligentísima; no sé quién de ustedes dos la hicieron. Se los digo en una frase: el señor Víctor Sagredo no incluye nada al sur de Ruta Nº 10 en su sucesión ni tampoco lo hace su esposa. No recuerdo si Clara o Elena -una es la hija y otra la nieta- es quien empieza a reclamar lo que Víctor Sagredo ni su esposa incluyen en su herencia. Nosotros seremos lo que seremos, entre otras cosas somos esto, hay que tenerlo claro. El cedulón que les acercamos, del que queda constancia física aquí, es sobre este habitante del balneario que llamaremos de ahora en adelante señor C1. A 50 metros del señor C1 está pasando el señor C2. El señor C2 es un comprador de Lenore, alguien que suscribió -miren lo que lleva el estudio de la parte legal; este es el acuerdo transaccional, esos son los análisis de las *offshore*- este acuerdo. Estas son las dos opciones a las que yo les decía que el habitante del balneario Buenos Aires se ve enfrentado. Sobre la izquierda de mi pantalla y a la derecha de la de ustedes tienen el acuerdo de promitente comprador y promitente vendedor con el nombre del banco y la cuenta bancaria a la que se gira el dinero. Figura el nombre del señor Cayol, que está recibiendo dinero de gente que había transaccionado. Uno de estos, que firmó este acuerdo, llegó a un padrón que nunca había visto, y cuando llegó al padrón, que queda a 50 metros de la foto anterior que mostré, se encuentra con un padrón perfectamente cercado con una portera, un candado, una cadena y veinte años de contribución inmobiliaria pagados por el señor que puso el cerco y la cadena. O sea que este comprador a Lenore -por eso nosotros advertimos y dejamos constancia en actas de los visos de ilegalidad que estas empresas y sus representantes están llevando a la práctica- se encuentra con que el terreno está acondicionado, preparado y todo lo demás desde hace veinte años por alguien que Lenore no sabía que estaba ahí. La hermana del abogado titular de Lenore dice que tiene todos los derechos hereditarios en orden, que los amplió, los inscribió y todo lo demás, pero nosotros creemos que hay evidencia para pensar que eso no es cierto y que no pueden no saber que no es cierto, porque si no, este comprador no se hubiera encontrado al llegar al predio con veinte años de perfecto mantenimiento y los tributos al día.

Esta es la parte norte, la que no vieron del balneario. Nosotros les mostramos las dos primeras manzanas; les presento las cinco últimas. Eso ocurre en ese sector que queda a cincuenta metros sobre el nivel del mar donde hay casas como la que fotografié, aunque también hay de las otras, y en todos los expedientes que probablemente para el doctor Zuasnabar significaron una mañanita en su estudio pero que para esta gente y para el alguacil que tiene que ir a presentar todo esto significan violencia financiera y dominial. A uno le cuesta mantener el temple; sepan disculpar si hay cierto temblor en el tono de voz. Nos parece que el marco jurídico del ordenamiento territorial, de los centros urbanos, de los poblados, de las zonas costeras no está para que vengan abogados carolinos de un estudio a explotar las debilidades del sistema legislativo. Creemos que los profesionales del derecho tienen la obligación de esclarecer los puntos oscuros. Estamos seguros de que estamos frente a alguien que vamos a definir como un hábil hombre de negocios; tenemos clarísimo que se trata de expertos. Nosotros, desde nuestra ignorancia, pedimos disculpas por los términos quizás inadecuados que usamos frente a ilustres profesionales que integran esta comisión, pero los comunes tenemos lo nuestro, como creemos que estamos dejando en evidencia. Para los que tengan más dudas, aquí está el resto de la documentación con los extractos de la tercería de derecho que se vio obligada a presentar el Ministerio de Economía y Finanzas dado que la Intendencia, en el expediente en curso, renuncia a la pretensión de posesión. No solo renuncia al proceso jurídico, sino a la pretensión de posesión -esto en sociología se llama condicionamiento intergeneracional y es algo bastante común para ciertos aspectos inaceptables como este-, condicionando a las futuras generaciones a nunca poder acceder a lo que hoy es público. Eso es lo que está haciendo la Intendencia de Maldonado al renunciar a la pretensión de posesión. Nunca más va a poder pretender pasar esas dunas de privadas, si es que consiguen el trato, a públicas. Va a renunciar a la pretensión de posesión. Ahí aparece la tercería de derecho del Ministerio de Economía y Finanzas, que estamos esperando que se agote como recurso legal. Toda una comunidad está en alerta; es muy alto el nivel de cansancio que tengo, porque esta no es mi vocación. Hubo un grupo de vecinos que vino y me dijo: "Dotor, si usted no habla, ¿quién va a hablar?". Así, con esa prosodia. Estamos haciendo lo mejor que podemos.

(Diálogos)

SEÑORA CIGANDA (Analía).- Quería aclarar que el Ministerio de Economía y Finanzas hace una solicitud de tercería pero no coadyuvante. Si los vecinos hacen una tercería, sería coadyuvante al Ministerio de Economía y Finanzas. El Ministerio de Economía y Finanzas también es el que pide las medidas cautelares de no innovar, pero luego, en ese proceso, la jueza no considera el escrito ministerial y acepta que la Intendencia se retire, levantando, a su vez, las medidas cautelares. En este momento, la transacción administrativa que fue fomentada por el intendente y aprobada por la Junta aprueba ese fraccionamiento y acepta el paso anterior. Antes de que el Ministerio de Economía y Finanzas se introdujera en el caso, la Junta departamental autoriza el acuerdo que implicaba todo esto: el reconocimiento de que estos padrones son privados, la cesión de esos 150 padrones del norte del balneario Buenos Aires a la Intendencia y, a su vez, la existencia del fraccionamiento.

(Interrupción del señor representante Mario Colman)

(Diálogos)

——No voy a afirmar que el fraccionamiento está autorizado, pero sí está presentado en la Intendencia. A su vez, los particulares lo venden en su página web como algo que está autorizado. Lo que sí dice en algún lado es que ya iniciaron los

trámites de autorización ambiental en el Ministerio de Ambiente; eso todavía no lo hemos investigado.

Con respecto a lo que preguntaba la señora diputada Etcheverry sobre si ya habíamos concurrido a la Dinot y al Ministerio de Ambiente, todavía no lo hemos hecho. Estamos en la etapa previa de que esto no se declare como privado. Creemos que ahora tenemos que poner las energías en evitar que esto pase a dominio privado. Si esto sigue adelante, vamos a recurrir al ministerio por el tema de las autorizaciones ambientales, por lo pronto para que las declaren como categoría C. No sé cuánto puede hacer la Dinot cuando ya existen leyes nacionales y esta Intendencia no las considera.

Creo que respondimos todas las preguntas; no sé si quedó alguna sin responder.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- Solo para aclarar el punto que les decía. Los acuerdos transaccionales, sean buenos o malos, son actos complejos que pasan por el Poder Ejecutivo, la Intendencia y la Junta departamental. Eso no significa ninguna aprobación de fraccionamiento porque es un acto y un proceso específico. Entre nosotros, creo que no sería muy inteligente que presenten un fraccionamiento ahí porque perderían mucho más de lo que ganarían. Tengan cuidado en todo caso por un PH que puedan presentar, pero no necesariamente creo que la Intendencia pueda aprobar un fraccionamiento. En todo caso, tienen un retiro y demás que cumplir. No les serviría, porque perderían casi toda la tierra. Deben estar haciendo una cesión concreta de terrenos de manera provisoria o una construcción en régimen de PH.

SEÑORA CIGANDA (Analía).- En realidad, sí hay antecedentes de aprobación de fraccionamientos con programas de actuación integrada.

(Interrupción del señor representante Mario Colman)

——Pero en este caso, no tienen que hacer todo lo de la actuación integrada porque son padrones suburbanos, no son rurales.

(Se suspende la versión taquigráfica)

——Hay antecedentes de aprobación de fraccionamientos a través de PAI sin tener en cuenta ningún tipo de comentario del público ni de la Universidad en esa zona, o sea en ese arco de playa. Pegado a estos padrones hay un fraccionamiento recientemente aprobado. Entonces, no tenemos ninguna seguridad de que una vez que se apruebe la dominalidad privada, este sea un acto seguido. No es algo que no va a pasar. A su vez, está dentro de este acuerdo general; más allá de que no esté aprobado el fraccionamiento, está dentro de la transacción que exista un fraccionamiento allí.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos las intervenciones a cada uno de ustedes, a la señora Analía Ciganda, al señor Mateo Peña, al señor Jorge Romero, todo lo que ha sido la presentación pormenorizada del estado de situación, el diagnóstico y la visión que tienen los vecinos. Especialmente, agradecemos al profesor Gustavo Nagy por su intervención de carácter académico, que doy fe de que nos ha enriquecido a todos los integrantes de esta Comisión.

SEÑOR REPRESENTANTE MENÉNDEZ (Rafael).- Simplemente, si fuera posible, sería bueno acercarle la versión taquigráfica de lo que se habló en esta Comisión al ministro de Ambiente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Es de recibo su solicitud.

No obstante reiteramos el agradecimiento por la documentación, por el informe presentado. Estamos en conocimiento de que este *pendrive* contiene parte de la

presentación y parte del informe. Nos encantaría que nos pudieran hacer llegar toda información complementaria que no esté aquí, a través de la Secretaría de la Comisión.

La metodología de trabajo de esta Comisión es estudiar los informes, tomar conocimiento de los mismos, hacer las evaluaciones, emprender y recorrer un camino y una agenda de trabajo que nos permita ir también escuchando a los diferentes actores, la visión de los que están incluidos en esta situación que nos han venido a plantear.

Reiteramos el agradecimiento. Ha sido un placer tenerlos aquí, en el ámbito de la Comisión de Ambiente.

(Se retira de sala la delegación de vecinos del balneario Buenos Aires)

SEÑORA REPRESENTANTE ETCHEVERRY LIMA (Lucía).- A raíz de esta presentación y de seguir el tema, sobre todo a través de la prensa, y analizando un poco lo que tenemos en términos normativos, como lo que tiene que ver con las directrices de la faja costera y la propia Ley de Ordenamiento, quiero plantear la posibilidad de que se invite a las dos instituciones, es decir, a la Dirección de Ordenamiento Territorial y al Ministerio de Ambiente, porque en la creación del Ministerio de Ambiente quedaron competencias -recuerden ustedes que incluso después en el presupuesto debió conversarse bastante- vinculadas a ordenamiento territorial y a los informes de correspondencia, todo el proceso de evaluación ambiental previa, entre un organismo y el otro. No es para cuestionar nada, simplemente es para tener la posibilidad de interactuar, donde corresponde, que estamos todos, con estas dos instituciones. Y, eventualmente, también planteo la posibilidad de trasladarle la invitación, después, a la Intendencia Departamental de Maldonado, que efectivamente no está obligada a venir, pero cursarle la invitación, en la eventualidad de que pudieran venir a intercambiar acá.

SEÑOR REPRESENTANTE COLMAN (Mario).- En el mismo sentido. Me parece que en general está bueno aclarar algunos puntos sobre la legislación, incluso para aprender sobre ellos. Respecto a los invitados de hoy, creo que están en un estadio anterior, porque necesariamente -como decían- están en una discusión dominial previa y todavía, en principio, no habría nada. Sí apoyo la iniciativa de que tanto el Ministerio de Ambiente y la parte que corresponde al Ministerio de Vivienda sean convocados; me parece que sería de mucha utilidad para esta Comisión, para entender, sobre todo, futuros planteos que puedan llegar; me parece que teniendo las herramientas, claros los puntos y clara la normativa, nos podría resultar de mucho uso. Eventualmente, después, podría cursarse o no invitación a la Intendencia, pero en principio, respecto a los órganos ministeriales referidos, me parece muy bien.

SEÑOR PRESIDENTE.- En virtud de que las consideraciones tanto de la diputada Etcheverry como del diputado Colman generan consenso, procederemos, a través de la Secretaría, a coordinar la invitación de las instituciones mencionadas. Ambos Ministerios: el Ministerio de Vivienda, específicamente la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial, y el Ministerio de Ambiente.

(Diálogos)

——No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

